

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 5358-66/2015

NEMOVITOST: Bytová jednotka - byt, bytová jednotka č.451/1 Telnice

Adresa nemovitosti: Palackého 451, 66459 Telnice
Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Telnice, k.ú. Telnice u Brna, kód k.ú. 765767, LV 1209

Ostatní stavby:
Pozemky: 172/4, 174/5
Vlastník jednotky: SJM, Holcman Jiří a Holcmanová Monika, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Jiří Holcman, Palackého 451, 66459 Telnice
Monika Holcmanová, Palackého 451, 66459 Telnice

Vlastník pozemku: SJM, Holcman Jiří a Holcmanová Monika, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Jiří Holcman, Palackého 451, 66459 Telnice
Monika Holcmanová, Palackého 451, 66459 Telnice

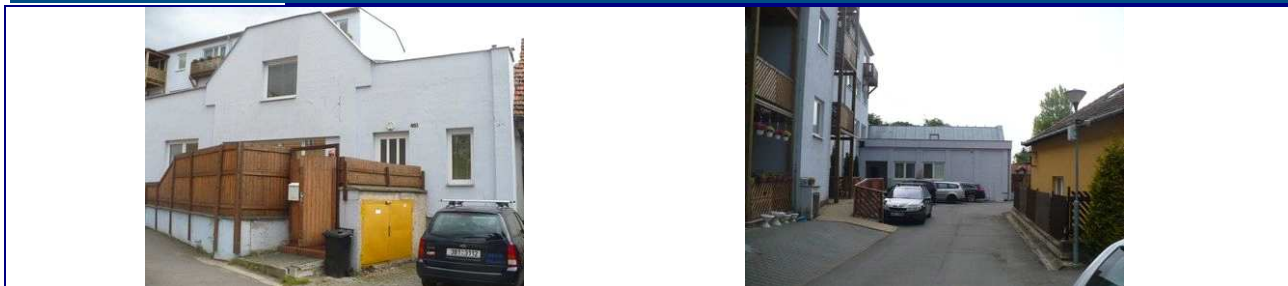
OBJEDNATEL : Dražební společnost Morava s.r.o.ř; č. obj.:

Adresa objednatele: Dlouhá 4433, 760 01 Zlín
telefon: e-mail:
IČ: DIČ:

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bělidla 1406, 76861 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny pro insolvenční řízení nebo dražbu (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

OBVYKLÁ CENA

1 500 000 Kč

Datum místního šetření: 21.5.2015

Datum zpracování : 26.5.2015

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 6

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.11

Bystřici pod Hostýnem, dne 26.5.2015

Otisk razítka

Ing. Jaroslav Fojtů

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

stavba dokončena v r. 2008 změna stavby v r. 2008 rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha, fasáda zateplení okna, dveře ostatní
 Rekonstrukce jednotky: celková dílčí sociální zařízení kuchyňská linka podlahy okna dveře

SOUČASNÝ STAV

Konstrukce: zděné betonové montované
 kovové dřevěné jiné
 Využití: bydlení pronájem podnikání
 bydl., podn. část. obsazen volný objekt
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna
 ostatní nákupní zóna
 Přípojky: voda kanalizace plyn
 elektro telefon zp. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
 Poloha v obci: Úzké centrum - jiný typ zástavby
 Počet obyvatel: 1 494 (růst)
 Stavebně technický stav stavby: výborně udržovaná
 Stavebně technický stav jednotky: výborně udržovaná
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn
 Energetický průkaz stavby: Není
 Prodejnost nemovitosti: prodejná nad 1 rok

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů/nebytů

Bytová jednotka

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Obyklá cena Kč/m ²
451/1	1. NP	2+1	m ² 85,00	m ² 0,00	m ² 0,00	ks	m ² 85,00	m ² 85,00	1 377 / 4 785	<u>17 647 Kč/m²</u>

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 530 000 Kč
Výnosová hodnota	941 250 Kč
Věcná hodnota	1 700 000 Kč
Obyklá cena	1 500 000 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Telnice - obec 10 km jihovýchodně od Brna se základní občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou. Bytový dům čp.451 postavený uprostřed obce na JV straně Masarykova náměstí. Původně pravděpodobně rodinný dům zrekonstruovaný se vznikem 3 bytových jednotek v OV.

Oceňovaná bytová jednotka 451/1 na S straně domu se vstupem přes předzahrádku z Masarykova náměstí. Velikost b.j. 2+1 s kuchyní, obýv. pokojem a příslušenstvím v I.NP a pokojem v nově vybudovaném podkroví.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Úzké centrum - jiný typ zástavby

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Telnice - obec 10 km jihovýchodně od Brna se základní občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou. Bytový dům čp.451 postavený uprostřed obce na JV straně Masarykova náměstí. Původně pravděpodobně rodinný dům zrekonstruovaný se vznikem 3 bytových jednotek v OV.

Oceňovaná bytová jednotka 451/1 na S straně domu se vstupem přes předzahrádku z Masarykova náměstí. Velikost b.j. 2+1 s kuchyní, obýv. pokojem a příslušenstvím v I.NP a pokojem v nově vybudovaném podkroví.

Dispoziční řešení:

vstup z předzahrádky do čtvercové chodby, po pravé straně technická místnost, v čele koupelna s plynovým kotlem ÚT, po levé straně obýv.pokoj. Z ob. pokoje vstup do kuchyně. Po pravé straně OP dřevěné schodiště do podkroví, kde je ložnice. Z OP je výstup přes posuvné plastové francouzské okno na venkovní terasu. Druhá terasa je řešena z ložnice v podkroví.

Technické řešení:

Zděný objekt se sedlovou střechou a pravděpodobně dřevěnými stropy nad I.NP. Krytina a klempířské konstrukce z pozink.plechu, hladká fasáda. Vnitřní hladké štukové omítky, okna plastová, dveře dřevěné s obložkovou zárubní. Dřevěné točité vnitřní schodiště. Podlahy kombinace keramické dlažby a plovoucích podlah. V koupelně a kuchyni keramický obklad. V koupelně vana, umyvadlo, spl. WC, bidet a sprchový kout. V kuchyni mrně nadstandardní kuch. linka a spotřebiče. Rozvody 400/240 V, rozvody ÚT v Cu trubkách a otopné panely, zdroj tepla a TUV je plynový kotel umístěný v koupelně. Objekt ve velmi dobrém stavebnětechnickém stavu.

Technický popis oceňované nemovitosti

Stavebně technický stav jednotky: výborně udržovaná

Energetický průkaz stavby: Neení

Rekonstrukce jednotky: celková dílčí sociální zařízení kuchyňská linka podlahy okna dveře

Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 1

Počet bytových/nebytových jednotek: 3 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky: voda kanalizace plyn elektro telefon

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 172/1

Využití: bydlení pronájem podnikání bydl. a podnik. část obsazen volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věčným břemenem

jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
172/1	ost.plocha - komunikace	Obec Telnice, Růžová 243, 66459 Telnice

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost není pronajímána / propachtována

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nemovitost: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo a exekuce - viz. výpis v příloze

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1209

Kraj: CZ064 Jihomoravský Okres: CZ0643 Brno-venkov
 Obec: 583979 Telnice Katastrální území: 765767 Telnice u Brna
 Ulice: Palackého č.o.:

Vlastníci	Podíl
SJM Holcman Jiří a Holcmanová Monika Jiří Holcman Monika Holcmanová	1 / 1 Palackého 451, 66459 Telnice Palackého 451, 66459 Telnice

Stavby **stavba je součástí pozemku**
 část obce Telnice Bytový dům č.p. 451 na pozemku p.č. 172/4, 174/5 ANO

Jednotky
 Číslo jednotky: 451/1 Spoluvlastnický podíl: 1 377 / 4 785 Byt

Pozemky	Číslo pozemku	Popis pozemku	Parcela	Plocha	Užití
172/4	Pozemková parcela	Parcela KN	5 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
174/5	Pozemková parcela	Parcela KN	286 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Technické řešení:

Zděný objekt se sedlovou střechou a pravděpodobně dřevěnými strop nad I.NP.Krytina a klempířské konstrukce z pozink.plechu,hladká fasáda.Vnitřní hladké štukové omítky,okna plastová,dveře dřevěné s obložkovou zárubní.Dřevěné točité vnitřní schodiště.Podlahy kombinace keramické dlažby a plovoucích podlah.V koupelně a kuchyni keramický obklad.V koupelně vana,umyvadlo,spl. WC,bidet a sprchový kout.V kuchyně mírně nadstandartní kuch.linka a spotřebiče.

Rozvody 400/240 V,rozvody ÚT v Cu trubkách a otopné panely,zdroj tepla a TUV je plynový kotel umístěný v koupelně.Objekt ve velmi dobrém stavebnětechnickém stavu.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
celkem	byt	85,00 m ²	1,00	85,00 m ²
Celková podlahová plocha		85,00 m²		85,00 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm
Stropy	trámové polospalné
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	Dřevěné
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	Chybí
Okna	Plastová
Povrchy podlah	běžná keramická dlažba, plovoucí podlahy
Vytápění	Ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	Bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	plynový kotel
Vybavení kuchyní	el. sporák se SK deskou
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana, bidet, sprch. kout
Výtahy	Chybí
Ostatní	běžné digestoře a odvětrání, STA, SLP
Instalační pref. jádra	instalační šachty

Podlahová plocha	[m ²]	85
Započítatelná plocha	[m ²]	85,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	25 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 125 000
Stáří	roků	65
Další životnost	roků	85
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 700 000

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky p.č.174/5 o výměře 286 m² v podíl. spoluvlastnictví a pozemek p.č.172/4 o výměře 5 m². rovněž v podíl. spoluvlastnictví

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	172/4	5	1 377 / 4 785
zastavěná plocha a nádvoří	174/5	286	1 377 / 4 785
Celková výměra pozemků:		291	

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započítatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
bytová jednotka Rebešovice							

Prodej bytu 2+kk 55 m2 Chrlická, Rebešovice
1 590 000 Kč

k prodeji zrekonstruovaný byt 2+kk s balkónem v Rebešovicích. Rekonstrukce proběhla v roce 2011 (nová plastová okna, omítky a topení, nové PVC podlahy, dlažby, obklady, renovované parkety, změna dispozice bytu, nová koupelna a bojler, nové vstupní i vnitřní dveře). Byt je vybaven kuchyňskou linkou, sklokeramickou varnou deskou, el. troubou, myčkou, obývací stěnou, PC stolem. K dispozici je také vestavěný botník, spíž a sklep. Balkón je orientovaný na západ. V přízemí se nachází místnost pro kola či kočárek. V bytě je instalováno přímotopné vytápění a elektrický bojler s výhodnou dvoutarifní sazbou.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - podobný objekt - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - podobný objekt;

panelový dům	55,00	II.NP	2+kk	1 590 000	28 909	0,72	<u>20 814</u>
--------------	-------	-------	------	-----------	--------	------	---------------



bytová jednotka Židlochovice

Prodej bytu 2+1 90 m2 Židlochovice, okres Brno-venkov
1 149 000 Kč

k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví v Židlochovicích (okr. Brno - venkov). Koupí tohoto bytu lze financovat hypotečním úvěrem. Jedná se o byt s celkovou podlahovou plochou 90 m2 v 1. patře cihlového domu. Byt je vhodný k celkové přestavbě. Ke kuchyni přiléhá prostorná komora a z chodby je přístupná šatna. Koupelna a WC jsou samostatné. Vytápění bytu a ohřev vody je řešen pomocí kombinovaného plynového kotle. Vodu v kuchyni ohřívá elektrický průtokový ohřivač. Dům, ve kterém se byt nachází je kompletně zrekonstruovaný. Nové jsou rozvody elektřiny, vody, plynu a odpady

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - oceňovaný byt v lepším stavu a vybavení - koeficient 1,20;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - oceňovaný byt v lepším stavu a vybavení;

zděný byt.dům	90,00	II.NP	2+1	1 149 000	12 767	1,15	<u>14 708</u>
---------------	-------	-------	-----	-----------	--------	------	---------------



bytová jednotka Židlochovice

Prodej bytu 2+1 90 m2 Nádražní, Židlochovice
1 220 000 Kč

ke koupi byt v osobním vlastnictví v obci Židlochovice, který je ideální volbou pro ty, kteří hledají levnější bydlení, které si při následné rekonstrukci promění dle svých nápadů a ideí. Židlochovice jsou obcí s dobrou dostupností do Brna, ať již autem či veřejnou dopravou. Na zastávku je to necelých 600 metrů, do centra pak cca 900 m. Jedná se o byt s dispozicí 2+1 o velikosti 90 m2. Má prostorné pokoje o velikosti 28 a 18 m2, kuchyně má 18 m2, chodba 9 m2 a koupelna 5 m2. WC je samostatné, v bytě se dále nachází i komora a dílna. Byt se nachází v 2. patře domu,

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - oceňovaný objekt v lepším vybavení a ST stavu - koeficient 1,20;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - oceňovaný objekt v lepším vybavení a ST stavu;

90,00	1 220 000	13 556	1,15	<u>15 617</u>
-------	-----------	--------	------	---------------



bytová jednotka Šlapanice

Prodej bytu 2+1 53 m2 Hybešova, Šlapanice

1 550 000 Kč

k prodeji podkrovní byt 2+1 v 3. NP. Byt je po rekonstrukci, nový rozvod vody a elektriky. Kuchyň s kuch. linkou a sporákem 13,3 m2, 1. pokoj 12 m2, 2.pokoj 12,0 m2 , šatna 9,4 m2 (možnost 3. pokoje), předsíň 2,2 m2, koupelna 3,2 m2, WC 1,2 m2, dílna, 2 půdní prostory a zahrádka stanovená podílem s ostatními spoluvlastníky domu.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - podobnéprovedení a St stav - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Provedení a vybavení - podobnéprovedení a St stav;

53,00 1 550 000 29 245 0,72 21 056

Variační koeficient před úpravami:	37,71 %	Variační koeficient po úpravách:	16,10 %
Započítatelná plocha:	85,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	14 708 Kč/m ²	Minimální cena:	1 250 180 Kč
Průměrná jednotková cena:	18 049 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 534 165 Kč
Maximální jednotková cena:	21 056 Kč/m ²	Maximální cena:	1 789 760 Kč
Stanovená jednotková cena:	18 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 530 000,- Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Možný pronájem kolem 7 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímáných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	Nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				7 000	84 000
Celkový výnos za rok:						84 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu						
Podlahová plocha	PP	m ²				0
Reprodukční cena	RC	Kč				2 125 000
Výnosy (za rok)						
Dosažitelné roční nájemné za m ²	N _j	Kč/(m ² rok)				
Dosažitelné hrubé roční nájemné	N _j * PP	Kč/rok				84 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%				95 %
Upravené výnosy celkem	N _h	Kč/rok				79 800
Náklady (za rok)						
Opravy a údržba	1.00 % z RC	Kč/rok				21 250
Správa nemovitosti	0.00 % z RC	Kč/rok				0
Pojištění	0.06 % z RC	Kč/rok				1 275
Daň z nemovitosti		Kč/rok				800
Ostatní náklady		Kč/rok				0
Náklady celkem	V	Kč/rok				23 325
Čisté roční nájemné	N=N _h -V	Kč/rok				56 475
Míra kapitalizace		%				6,00
Výnosová hodnota	C_v	Kč				941 250

Rekapitulace ocenění

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav
Porovnávací hodnota	1 530 000 Kč
Výnosová hodnota	941 250 Kč
Věcná hodnota	1 700 000 Kč
Obvyklá cena	1 500 000 Kč

Silné stránky nemovitosti

- bytová jednotka ve výborném ST stavu

Slabé stránky nemovitosti

- bytový dům v centru obce, zvýšená prašnost a hlučnost
- u bytového domu není zázemí pozemků

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	3
Snímek katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Mapa oblasti.	1

Koncesní listina

Vydaná dne 19.3.2001 Okresním úřadem v Kroměříži-okresním živnostenským úřadem pod č.j.ŽK-253/2134/01-Ja/3 pro obor „Oceňování majetku pro věci nemovité”



ložnice v podkroví



terasa v podkroví



vstup do ložnice



schodiště do podkroví



kuch.linka



kuchyně



obýv.pokoj



technická místnost



koupelna



koupelna, kotel ÚT



koupelna



venkovní terasa



uliční pohled od SV



pohled od JV

